

知っておきたい マンション管理ニュース

2020年2月号（隔月発行）

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良：奈良県奈良市北半田西町 21 京都：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436 永和御池ビル

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

マンション管理の 現場従業員雇用状況

「一年前より厳しい」67・8%

現場従業員の雇用、1年前より厳しい。一般社団法人マンション管理業協会（管理協）が昨年1月15日に公表した「マンション管理トレンド2019」結果で、7割近くの会員企業がそう回答している。2割以上は現場従業員が「大いに不足」している、と答えた。

調査は昨年初めて実施。管理業の総合的な基礎資料とする目的で▽IT活用の取り組み状況▽電子契約の利用状況▽消費増税への対応▽外国人居住者への対応状況▽現場従業員の雇用状況—など7項目について尋ねた。調査期間は昨年4月22日から8月31日。

IT活用の取り組み

AI（人工知能）・IoT等の先進技術の導入は「情報収集、検討中」が44・5%。34・5%は「関心がない」と答えた。

「現場で導入中」は0・9%にとどまったが「試験的に導入」が9・4%あった。

今後は「費用対効果次第で導入したい」が62・3%で最多。「将来も導入しない」が17・9%で続いた。導入したい事案は「現場現金のキャッシュレス化」と答えた会員が最も多く、111社。「重要事項調査報告書のオンライン化」が95社で2位。

フロント担当社員のIT環境は「携帯電話」、いわゆるガラケーが168社でスマートフォン（158社）を上回っている。

電子契約

49・5%が「導入する予定はない」。「現在、検討中」が24・8%、「一部で導入」は3・0%、「積極的に導入」は0・6%しかなかった。

消費増税への対応

修繕積立金については会員社を通じ受託組合ごとの状況を調査。修繕資金計画の影響などを尋ねた。回答組合数は6万870。

資金計画における増税の影響は「影響なし」が54・8%でトップ。「資金不足となる」は45・2%。このうち対策済みまたは対策予定とした中で、最も多かった対策は「積立金の改定」（49・2%）だった。

管理費は、増税の影響で単年度収支が赤字になった管理組合は「1割未満」とする回答が75・5%で最多。委託費には増税分を「当然に転嫁する」が80・3%を占めたが「できれば転嫁したい」と、転嫁するか迷っていると考えられる回答も8・9%に上った。

外国人居住者

「管理運営上、問題等が生じているか」の問いには「今のところないが、懸念はある」が41・5%で「問題が発生している」は33・4%。課題・問題点は「ごみ出しのルール・マナー」とする回答が最も多かった。

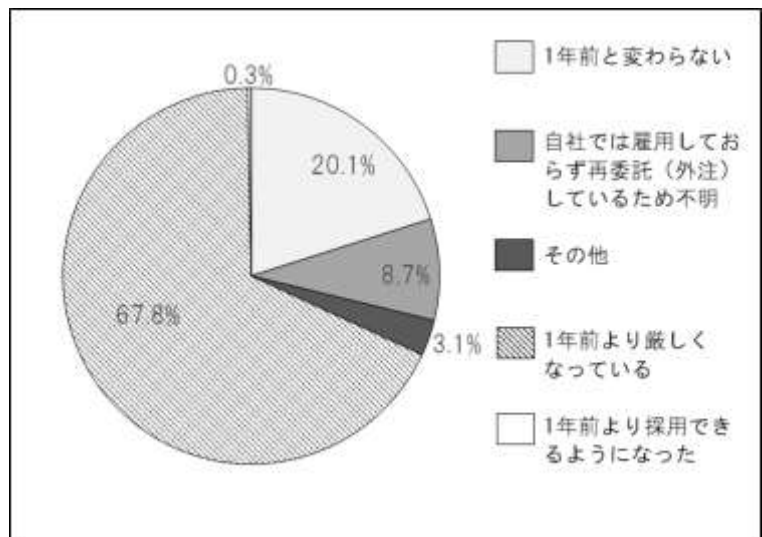
現場従業員雇用状況

1年前より「厳しくなっている」が67・8%で最多。「変わらない」が20・1%で続く(グラフ参照)。直近1年間の過不足状況は「やや不足」が最も多く57・3%。「大いに不足」「適当」がそれぞれ21・2%。

定年年齢の見直しは直近1年間で50・5%が「見直してはいない」。「見直した」は18・2%、「検討中」は20・1%。

外国人労働者は80・2%が受け入れていない。採用しているのは8・5%にとどまり、今後の受け入れも「検討していない」が77・9%だった。

(マンション管理新聞1122号)



日管連・「マンション管理適正化診断サービス」 「LIFULL」との業務提携を承認

「S」・「A」評価を市場で公開

住宅情報サイトの 物件情報に表示

一般社団法人日本マンション管理士会連合会(日管連、瀬下義浩会長)は昨年11月28日、LIFULL(本社東京、井上高志社長)との業務提携を、同日開いた臨時総会で承認した、と発表した。

LIFULLが運営する不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME 'S」に掲載される中古マンション物件の売買情報に、日管連が実施する「マンション管理適正化診断サービス」の診断結果を表示する。診断を実施したマンションで、管理組合の了解を得られた物件が表示の対象だ。今年4月以降の開始を目指す。

マンション管理適正化診断サービスは、長期修繕計画や修繕積立金、法定点検、修繕工事実施状況など18項目を診断し、S・A・Bの3段階で管理状況进行评估する。2015年7月からサービスを実施し、昨年10月末時点で9867棟の診断実績がある。

今回表示対象になるのはS・A評価を受けたマンションだ。

表示の仕方については現在検討中。S・Aの評価結果のほか、個別の診断項目に対する評価についても一定の情報を公開する見通しだ。

物件情報への診断結果表示は、いわば売買情報にその物件の共用部分における管理状況の「目安」が提供される形になり、この点について両者は「日本初の試み」だとしている。

管理状況の良しあしが、ある程度判断できるため売主・買主双方にメリットがあるほか、これまで管理組合が取り組んできた維持管理の成果をアピールできる、といった利点もあるという。

現在、同・マンション管理業協会による「マンション管理適正評価研究会」が管理状況进行评估し、結果を公表する制度の構築を図るなど、既存マンションの管理状況評価・評価結果の市場公開を進める動きが出ている。当日開いた会見で瀬下会長は「(研究会による評価制度と)リンクできるようにしたい」と述べた。

(マンション管理新聞1123号)